



**ANALISIS KELAYAKAN  
INVESTASI PENAMBAHAN FASILITAS  
PADA HOTEL LARASATI REMBANG**

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan jenjang pendidikan  
Strata satu (S1) pada Fakultas Ekonomi  
Universitas Muria Kudus

Diajukan oleh :

**INNES ASTITI**

NIM : 2008 – 11 - 148

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
TAHUN 2012**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENAMBAHAN FASILITAS**

**PADA HOTEL LARASATI REMBANG**

Skripsi ini telah disetujui dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi

Fakultas Ekonomi Universitas Muria Kudus

Kudus,

2012

Mengetahui

Ketua ProgDi

Pembimbing I

**DIAN WISMAR'EIN, SE, MM**

NIS. 0610701000001177

**Dra. MAMIK INDARYANI, MS**

NIP. 0610702010101010

Mengetahui

Dekan

Pembimbing II

**Drs. M. MASRURI, MM**

NIS. 0610702010101002

**KERTATI SUMEKAR, SE, MM**

NIS. 0610701000001188

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### *Motto :*

*“Tuntut ilmu dan belajarliah (untuk ilmu) ketenangan dan kehormatan diri dan bersikaplah rendah hati (Tawadhu) kepada orang yang mengajar kamu”*

*(Sabda Rosulullah SAW, HR At. Tirmidzi Ibnu Majah)*

### *Persembahan :*

1. Bapak, Ibu dan Kakakku tercinta
2. Segenap Keluargaku tercinta
3. Segenap Teman-Temanku tersayang

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENAMBAHAN FASILITAS PADA HOTEL LARASATI REMBANG". Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi Universitas Muria Kudus.

Skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga tersusunnya skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Drs. M. Masruri, MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi UMK.
2. Ibu Dra Mamik Indaryani, MS, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Kertati Sumekar, SE. MM, selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen-Dosen Program Studi Manajemen yang telah memberikan ilmu-ilmunya kepada penulis.
5. Seluruh staf tata usaha Karyawan tata usaha Fakultas Ekonomi Universitas Muria Kudus yang telah banyak membantu hingga tersusunnya penulisan skripsi ini.

6. Teman-temanku yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.

7. Semua pihak pendukung yang lain tidak bisa saya sebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mohon para pembaca memberikan kritik dan saran sebagai bahan masukan penulis. Akhir kata semoga skripsi ini bermanfaat Amin.

Kudus, 2012

**INNES ASTITI**  
NIM. 2008-11-148

**ABSTRAKSI / RINGKASAN**  
**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**  
**FAKULTAS EKONOMI JURUSAN MANAJEMEN**  
**STATUS TERAKREDITASI B**  
**STRATA 1 : 2012**

- A. Nama Penyusun : INNES ASTITI
- B. Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI  
PENAMBAHAN FASILITAS PADA HOTEL  
LARASATI REMBANG
- C. Jumlah Halaman : Permulaan xiv, isi 75, Tabel 9 , Gambar 6
- D. Ringkasan :

Potensi kepariwisataan nasional menjadi kegiatan yang diandalkan untuk memperbesar penerimaan devisa, memperluas dan pemeratakan kesempatan berusaha dan lapangan kerja terutama bagi masyarakat setempat, mendorong pembangunan daerah, dan memperkenalkan alam budaya bangsa. Kabupaten Rembang memiliki obyek wisata nan eksotis. Melihat banyaknya obyek wisata yang terdapat di Kota Rembang menjadi alasan banyaknya wisatawan yang tertarik ingin berkunjung dan rasanya kurang puas jika hanya berkunjung satu hari saja, melainkan banyak wisatawan yang menginap. Tempat menginap yang representatif menjadi faktor utama dalam menarik wisatawan agar betah berlama-lama menikmati obyek wisata.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka pertanyaan penelitian yang diajukan adalah : Apakah rencana penambahan fasilitas tersebut layak dilaksanakan, dilihat dengan aspek ekonomi (keuangan) dengan kriteria investasi PP, NPV, IRR, dan ROI? Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan rencana penambahan fasilitas yaitu dengan menambah kamar pada Hotel Larasati.

Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah PP (*Payback Periode*), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), ROI (*Return On Investment*). Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data sekunder. Pengumpulan data dalam penelitian menggunakan metode dokumentasi. Pengolahan data berupa editing, dan tabulating. Analisis data menggunakan analisis deskriptif, analisis kuantitatif Analisis Peramalan Pendapatan dan Biaya Operasional Usaha, Analisis Penyusutan (Depresiasi), analisis *Payback Periode* (PP), analisis *Net Present Value* (NPV), analisis *Internal Rate of Return* (IRR), analisis *Return On Investment* (ROI)

Kelayakan investasi penambahan kamar Hotel "Larasati" Rembang yang direncanakan diperoleh hasil kesimpulan bahwa secara finansial investasi tersebut layak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan :

- 1) Analisis *Payback Period* menunjukkan periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi sebesar Rp.300.000.000,00 dengan menggunakan *proceeds* (aliran kas bersih) selama 11 bulan 19 hari, sehingga layak karena lebih singkat dari 5 tahun umur ekonomis yang direncanakan.
- 2) *Net Present Value* menunjukkan bahwa berdasarkan *rate of return* atau *Discount Factor* (DF) atas biaya modal sebesar 17%, *PV of Proceed* sebesar Rp. 1.004.474.542,89 lebih besar dari PV atas tambahan investasi (*PV of Outlay*) sebesar Rp.300.000.000,00 sehingga menghasilkan NPV yang
- 3) Hasil DF 20% dan DF 17% menghasilkan nilai IRR sebesar 48,67% sehingga lebih besar dari tingkat DF minimal sebesar 20% dan investasi layak.

Analisis ROI dengan nilai investasi Rp.300.000.000,00 menghasilkan investasi rata-rata sebesar Rp.60.000.000 per selama umur ekonomis 5 tahun menghasilkan ROI rata-rata selama 5 tahun sebesar 427,91% sehingga layak dan sudah benar untuk dilaksanakan oleh Hotel "Larasati" Rembang.

E. Daftar buku yang digunakan : 18 ( tahun 2001-2011)

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
RINGKASAN / ABSTRAKSI .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Ruang Lingkup .....	3
1.3. Rumusan Masalah .....	4
1.4. Tujuan Penelitian .....	4
1.5. Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	6
2.1. Studi Kelayakan .....	6
2.1.1. Pengertian Studi Kelayakan.....	6
2.1.2. Pentingnya Studi Kelayakan .....	9
2.1.3. Tujuan Studi Kelayakan.....	10
2.1.4. Aspek-aspek Studi Kelayakan.....	11
2.2. Investasi .....	14



2.2.1. Pengertian Investasi .....	14
2.2.2. Tujuan Investasi .....	14
2.2.3. Macam-macam Usulan Investasi .....	15
2.2.4. Investasi Pada Aktiva Tetap .....	16
2.2.5. Metode Penilaian Investasi .....	18
2.2.5.1. Prosedur Penilaian Investasi .....	18
2.2.5.2. Model Penilaian Investasi .....	20
2.3. Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	28
2.4. Kerangka Pikir .....	30
BAB III. METODE PENELITIAN .....	32
3.1. Rancangan Penelitian .....	32
3.2. Variabel Penelitian .....	32
3.2.1. Macam Variabel .....	32
3.2.2. Definisi Operasional Variabel .....	33
3.3. Jenis dan Sumber Data .....	33
3.4. Pengumpulan Data .....	34
3.5. Pengolahan Data .....	34
3.6. Analisis Data .....	35
3.6.1. Analisis Deskriptif .....	35
3.6.2. Analisis Kuantitatif .....	35
3.6.2.1. Analisis <i>Payback Period</i> (PP) .....	35
3.6.2.2. Analisis NPV ( <i>Net Present Value</i> ) .....	35
3.6.2.3. Analisis IRR ( <i>Internal Rate of Return</i> ) .....	36

3.6.2.4. Analisis <i>Return On Investment</i> (ROI).....	37
.BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN .....	38
4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	38
4.1.1. Sejarah Berdirinya Hotel Larasati Rembang.....	38
4.1.2. Visi, Misi, dan Tujuan Pendirian Hotel Larasati Rembang.....	39
4.1.3. Jumlah Karyawan Hotel Larasati Rembang.....	40
4.1.4. Kapasitas dan Fasilitas Hotel Larasati Rembang.....	40
4.1.5. Struktur Organisasi.....	42
4.1.6. Tinjauan Tentang Konsumen Hotel Larasati Rembang.....	44
4.2. Penyajian Data .....	46
4.2.1. Pendapatan Usaha.....	46
4.2.2. Beban Usaha.....	48
4.2.3. Laba Bersih .....	49
4.3. Analisis Data .....	51
4.3.1. Menentukan Jumlah Investasi dan Taksiran Umur Ekonomis.....	51
4.3.2. Penentuan Biaya Modal ( <i>Cost of Capital</i> ).....	51
4.3.3. Penentuan Nilai Residu dan Penyusutan (Depresiasi).....	53
4.3.4. Proyeksi Aliran Kas.....	54
4.3.5. Analisis Penilaian Investasi.....	55

	Halaman
4.3.5.1. Analisis Kelayakan Investasi <i>Payback Period</i> (PP) .....	55
4.3.5.2. Analisis Kelayakan Investasi <i>Net Present Value</i> (NPV) .....	57
4.3.5.3. Analisis Kelayakan Investasi <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	58
4.3.5.4. Analisis Kelayakan Investasi ROI ( <i>Return On Investment</i> ).....	60
4.4. Pembahasan.....	62
4.4.1. Analisis Kelayakan Investasi <i>Payback Periode</i> (PP) Hotel Larasati Rembang.....	62
4.4.2. Analisis Kelayakan Investasi <i>Net Present Value</i> (NPV) Hotel Larasati Rembang .....	64
4.4.3. Analisis Kelayakan Investasi <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Hotel Larasati Rembang .....	66
4.4.4. Analisis Kelayakan Investasi ROI ( <i>Return On Investment</i> ) Hotel Larasati Rembang .....	68
4.4.5. Hasil Analisis Kelayakan Investasi Penambahan fasilitas kamar Hotel Larasati Rembang .....	69
4.4.6. Standart Kelayakan Investasi Penambahan Fasilitas Hotel Larasati Rembang .....	70
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....	72
5.1. Kesimpulan .....	72

	Halaman
5.2. Saran .....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74
LAMPIRAN	



## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 4.1. Pendapatan Usaha Hotel Larasati Rembang Tahun 2007 – 2011 .....	47
4.2. Beban Usaha Hotel Larasati Rembang Tahun 2007 – 2011 .....	48
4.3. Laba Bersih Hotel Larasati Rembang Tahun 2007 – 2011 .....	50
4.4. Proyeksi Aliran Kas Bersih ( <i>Proceeds</i> ) Hotel Larasati Rembang Tahun 2007 – 2011 .....	54
4.5. Perhitungan NPV dengan DF sebesar 32% .....	57
4.6. Perhitungan NPV dengan DF senilai 20% dan 32% .....	59
4.7. Perhitungan ROI .....	61
4.8. Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi .....	69
4.9. Penerapan hasil dengan Standar Kelayakan Investasi .....	70

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran Teoritis .....	31
4.1. Struktur Organisasi Hotel Larasati Rembang .....	43
4.2 Diagram Hasil Analisa <i>Payback Periode</i> (PP) .....	63
4.3 Diagram Hasil Perhitungan NPV .....	65
4.4 Diagram Hasil Perhitungan IRR Atas Dasar Tingkat Suku Bunga 20% dan 32% .....	67
4.5 Diagram Hasil Perhitungan ROI .....	68

